

16058

BESTEMMINGSPLAN HOOGSTRAAT 27 SINT OEDENRODE





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Plan	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Landschappelijke inpassing	7
3.	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4.	Randvoorwaarden	21
4.1	Monumenten en archeologie	21
4.2	Milieueffectrapportage (plan m.e.r.)	23
4.3	Bodem	27
4.4	Geluid	27
4.5	Externe veiligheid	28
4.6	Geur	29
4.7	Lucht	30
4.8	Bedrijven en milieuzonering	31
4.9	Natuur	32
4.10	Water	34
4.11	Kabels en leidingen	37
4.12	Radarverstoringsgebied	37
5.	Juridische aspecten	39
5.1	Planvorm	39
5.2.	Toelichting op de bestemmingen	39
6.	Uitvoerbaarheid	41
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de huidige bestemming 'Agrarisch' van de planlocatie Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', waardoor de gewenste (bedrijfsmatige) timmeractiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Met deze bestemmingswijziging wordt de bestaande varkenshouderij beëindigd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Hierbij is sprake van een omgevingsvergunning milieu voor 3.400 speenbiggen. Het bestemmingsplan kent wijzigingsmogelijkheden voor omzetting van een agrarisch bedrijf naar andere vormen van bedrijvigheid. In beginsel is herontwikkeling naar een timmerbedrijf slechts toegestaan binnen de begrensde bebouwingsconcentraties. De planlocatie is niet opgenomen binnen een dergelijke concentratie. Desondanks is in de voorliggende situatie een herontwikkeling gewenst, aangezien met deze ontwikkeling een intensieve veehouderij wordt gesaneerd. Dit is een ontwikkeling die door de gemeente Sint-Oedenrode in deze omgeving wordt gestimuleerd.

Voor deze ontwikkeling is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Sint-Oedenrode. De gemeente is in principe akkoord op voorwaarden dat de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Middels dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het planvoornemen geen ruimtelijke en milieutechnische bezwaren oplevert voor de planlocatie en de directe omgeving.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Hoogstraat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode. De locatie ligt ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode. De omgeving van het plangebied wordt vooral gekenmerkt door agrarische bedrijven en graslanden. De A50 ligt circa 760 meter ten oosten van het plangebied.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied (rood omlijnd). Bron: Bing Maps

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', vastgesteld op 25 juni 2015, heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Hierbij is sprake van een bouwvlak met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – persoonsgebonden overgangsrecht'. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft betrekking op het gebruik van een bedrijfswoning als niet-bedrijfswoning. Het gebruik van een bedrijfswoning als niet-bedrijfswoning mag worden voortgezet door diegene(n) die het gebouw en/of gronden gebruikt of gebruiken ten tijde van de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'. Zodra het gebruik door de bestaande gebruiker(s) wordt beëindigd vervalt het recht op het gebruik van een bedrijfswoning als niet-bedrijfswoning.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied is rood omlijnd)

Het bestemmingsplan kent wijzigingsmogelijkheden voor omzetting van een agrarisch bedrijf naar andere vormen van bedrijvigheid. De voorwaarde die binnen deze wijzigingsbevoegdheid wordt gesteld, is dat een omzetting naar een bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de begrensde bebouwingsconcentraties. De planlocatie is niet gelegen binnen een dergelijke concentratie. Zodoende past de beoogde ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. Eerst komt in hoofdstuk 2 de planlocatie aan de orde, waar zowel de huidige als de toekomstige situatie en de landschappelijke inpassing wordt beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het van toepassing zijnde beleid voor de locatie weer. In hoofdstuk 4 komen de (milieu)aspecten die van invloed zijn op het plan aan de orde. De juridische aspecten van het plan worden in hoofdstuk 5 behandeld. De uitvoerbaarheid van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6.

2. PLAN

2.1 Huidige situatie

De locatie Hoogstraat 27 betreft een agrarisch bouwblok met cultuurgrond, kadastraal bekend als Sint-Oedenrode, sectie N, percelen 565 en 566. Op de planlocatie is een woning (1) aanwezig met een bijgebouw (2), een loods (3) en twee varkensstallen (4 en 5). Achter de stallen is een mestvaalt aanwezig (6). Daarnaast geldt voor deze locatie een omgevingsvergunning milieu voor 3.400 speenbiggen.

Het recht op het gebruik van een bedrijfswoning als niet-bedrijfswoning verval. Voor de beoogde ontwikkeling maakt dit echter geen verschil. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt de bedrijfswoning bij de nieuwe bedrijfsbestemming.



Afbeelding 3 Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Het is de wens om de varkenshouderij te beëindigen en een niet-agrarische bedrijfsbestemming (milieucategorie 1 en 2) te realiseren ten behoeve van een timmerbedrijf. Hiermee komt uiteraard de omgevingsvergunning milieu voor de

speenbiggen te vervallen. Het toekomstige bedrijf verricht timmerwerkzaamheden op locatie, waarbij de planlocatie wordt gebruikt om materialen op te slaan en lichte, voorbereidende timmerwerkzaamheden uit te voeren.

Uit de uitkomsten van het onderzoek naar de urgentiegebieden in Sint-Oedenrode is gebleken dat onder meer de kruising van de Houtsestraat met de Hoogstraat er sprake is van objecten die in een overbelaste situatie of in de aandachtsklasse verkeren. Dit wordt onder meer veroorzaakt door Hoogstraat 27. In verband hiermee is een herontwikkeling gewenst. Deze kan door het bieden van ruimere mogelijkheden worden gestimuleerd. Hiervoor wordt ingestemd met het toelaten van het timmerwerkbedrijf hoewel de locatie daarvoor gelegen zou moeten zijn in een bebouwingsconcentratie. Bestuurlijk is afgesproken dat leveren van maatwerk aanvaardbaar is bij aantoonbare economische, maatschappelijke of ruimtelijke meerwaarde c.q. verbetering van de leef- en woonomgeving. De afwijking van de generieke regeling wordt aanvaardbaar geacht.

Gebouwen

De bedrijfswoning blijft behouden, maar wordt duurzaam gerenoveerd zodat deze voldoet aan de hedendaagse vereisten. In de toekomst worden het bijgebouw en de loods gesloopt. Vooralsnog blijven de twee varkensstallen in tact, aangezien de financiële middelen om de sloop en de bouw van een nieuwe loods te realiseren op dit moment ontbreken. Een gedeelte van de varkensstallen zal daarom worden gebruikt voor opslag en lichte timmerwerkzaamheden ten behoeve van het bedrijf. Om de sloop in goede banen te leiden is een meerjarenplan opgezet waarbij stap voor de stap zal worden gesloopt. De varkensstallen worden in het kader van de verplichte asbestsanering uiterlijk voor 2024 gesloopt.

In de toekomst, zodra de financiën het toelaten, worden de varkensstallen inclusief asbestdaken geheel gesloopt en wordt een nieuwe, kleinere bedrijfsloods die voldoet aan de hedendaagse bouwweisen gerealiseerd. Het totaal aan oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (dus exclusief de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen) bedraagt in de eindsituatie niet meer dan 600 m².

Op onderstaande afbeelding is de toekomstige eindsituatie schetsmatig weergegeven.



Afbeelding 4 Toekomstige situatie plangebied

2.3 Landschappelijke inpassing

Door uiteindelijk de overvloedige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één loods met een oppervlakte van ten hoogste 600 m² te realiseren wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. Het toekomstige aantal vierkante meters (600 m² excl. bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen) is lager dan het huidige aantal vierkante meters (922 m² excl. bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouw). Tevens wordt de nieuwe loods in het verlengde van de woning gerealiseerd. Hierdoor blijven de zichtlijnen naar het achter gelegen landschap behouden.



Afbeelding 5 Toekomstige indeling plangebied

Knip- en scheerheg

Een knip- en scheerheg aan de oostkant van de tuin zorgt voor een scheiding tussen het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte. Dit geldt tevens voor de knip- en scheerheg aan de achterzijde van het terrein, die het terrein van het bedrijf afscheid van de achterliggende agrarische gronden. De knip- en scheerheg wordt uitgevoerd met inheemse beplanting, zoals beuk. De heggen zijn ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed. De heggen worden minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter.

Inrit met laanbomen

De bestaande inrit van de voormalige veehouderij blijft intact. Langs deze inrit zal een aantal laanbomen worden aangeplant. Hiervoor worden streekeigen soorten toegepast zoals eik of beuk. De stamdiameter is minimaal 20 cm. Aan de bomen worden boomkorven rund geplaatst ter bescherming van de bomen tegen vee.

Groene weide met hoogstamfruitbomen

Tussen de woning en de inrit wordt een groene weide met eventueel bloemrijk grasland ingericht met minimaal een viertal hoogstamfruitbomen. Hierbij kan gedacht worden aan soorten als appel, peer, pruim of kers. De kroon van een hoogstamfruitboom begint op een hoogte van minimaal 150 centimeter boven de stamvoet en de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie. Aan de bomen worden boomkorven rond geplaatst ter bescherming van de bomen tegen vee.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. In de Structuurvisie wordt uitwerking gegeven aan de afspraak in het regeerakkoord om het ruimtelijk beleid meer over te laten aan de decentrale overheden. Verder worden in de Structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd. Het rijk is primair voor deze onderwerpen verantwoordelijk. Voor verstedelijking is een zogenaamde ‘ladder’ opgesteld. Deze ladder moet zorgen voor zorgvuldig ruimtegebruik.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, namelijk: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en het mobiliteitsbeleid wordt zoveel mogelijk aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen relevant beleid voor de planlocatie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grotere rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling van de Barro in werking getreden. De Barro is hierdoor onder andere aangevuld met de volgende onderwerpen:

- Rijkswegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswaagen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Conclusie

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen relevante gebieden of regelingen voor de planlocatie.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor ruimtelijk handelen van de provincie. Sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.



 **Gemengd landelijk gebied**

Afbeelding 6 Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Met de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van dit uitgangspunt binnen het gemengd landelijk gebied. Met het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf wordt de intensieve veehouderij beëindigd. In het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is het gewenst om de overtollige bedrijfsbebouwing te saneren. In de toekomst,

zodra de financiën het toelaten, wordt de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt waarna een nieuwe, kleinere bedrijfsloods wordt gerealiseerd. Het totaal oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt in de eindsituatie niet meer dan 600 m². Op termijn wordt voldaan aan de wens om overtollige bedrijfsbebouwing te saneren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling sluit aan op de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 13 maart 2014 in werking getreden en de geconsolideerde versie is op 1 januari 2016 in werking getreden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In de algemene regels van de Verordening ruimte wordt in artikel 3.1 ingegaan op de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening anders is bepaald. Daarnaast wordt in de regels vermeld dat een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Door uiteindelijk de overtollige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één loods met ten hoogste een oppervlakte van 600 m² te realiseren wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. Het toekomstige aantal vierkante meters is lager dan het huidige aantal vierkante meters. Tevens wordt de nieuwe loods in het verlengde van de woning gerealiseerd. Hierdoor blijven de zichtlijnen naar het achter gelegen landschap behouden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur,

landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatie mogelijkheden van het gebied of de omgeving (artikel 3.2).

De provinciale regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’ is vastgelegd in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Dit betreft een verplichting van een initiatiefnemer tot een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied om te investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er een tegenprestatie voor het landschap tegenover staat. Voor onderhavig plan geldt dat de kwaliteitsverbetering binnen het plangebied plaatsvindt.

De regeling in de Verordening Ruimte geeft uitsluitend enkele hoofdlijnen. Het is aan de gemeente om op basis van deze richtlijnen en verdere regionale afspraken een eigen regelen te hanteren voor ontwikkelingen in het buitengebied. De regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode’ voorziet hierin.

Deze regeling is van toepassing bij planmatige ontwikkelingen en niet-planmatige ontwikkelingen. Bij planmatige ontwikkelingen gaat het om stedelijke uitbreidingen. Niet-planmatige ontwikkelingen zijn losse initiatieven in het buitengebied, zoals onderhavig plan. Deze initiatieven zijn in drie categorieën ingedeeld. Voorliggend initiatief is een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling, aangezien een omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak naar bedrijf plaatsvindt. Binnen deze categorie is een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Huidige situatie

Het totale bouwvlak heeft een oppervlakte van 4.238 m² en heeft geheel de bestemming ‘Agrarisch’. Bij de kwaliteitsberekening wordt onderscheid gemaakt tussen agrarisch onbebouwd en agrarisch bebouwd. Het gehele bouwvlak wordt gezien als agrarisch bebouwd. Het plangebied heeft een bouwvlak van 4.238 m². Binnen dit bouwvlak is de bedrijfswoning gelegen. In het plan worden ook de agrarische gronden met de bestaande inrit langs de Hoogstraat ten oosten van het bouwvlak meegenomen.

Bestaande situatie			
Functie	oppervlakte	Waarde/m2	Waarde
Agrarisch Bouwvlak	4.238 m2	€ 23,-	€ 97.474,-
Agrarisch gebied	1.762 m2	€ 5,-	€ 8.810,-
Totaal	6.000 m2		€ 115.094,-



Afbeelding 7 Huidige situatie bebouwing

Toekomstige situatie

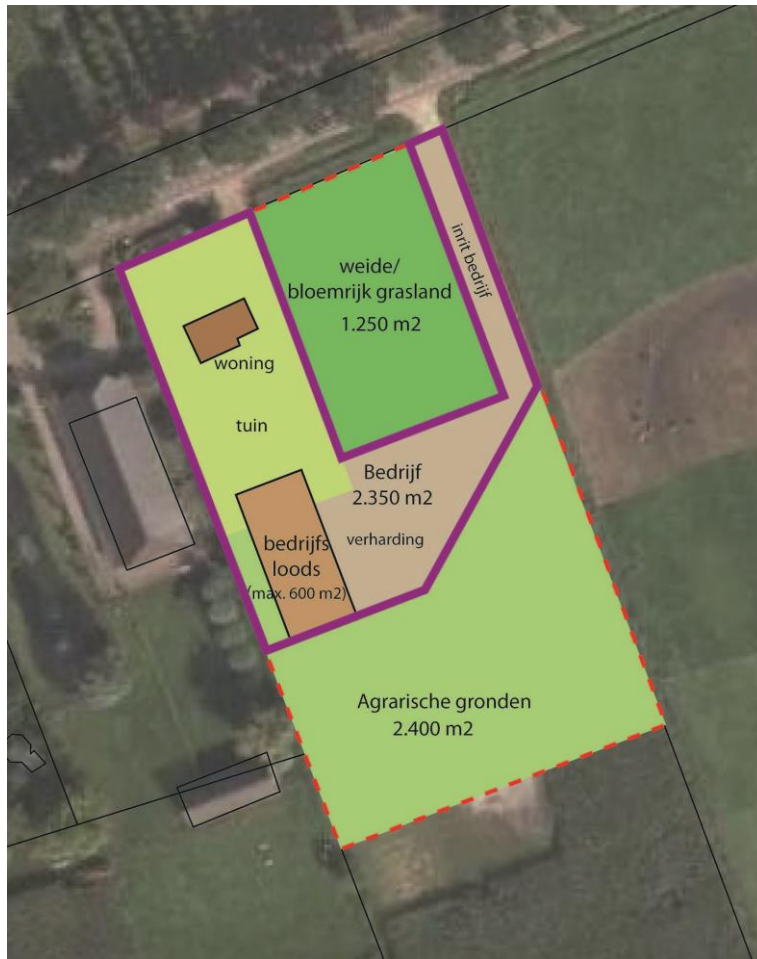
In de toekomstige situatie worden alle bijgebouwen en bedrijfsgebouwen gesloopt, met uitzondering van het bestaande bijgebouw bij de woning. Daar voor in de plaats wordt een nieuwe loods gerealiseerd van maximaal 600 m². Om de beoogde ontwikkeling (timmerbedrijf) te realiseren krijgt het plangebied voor een gedeelte een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 2.350 m². Dit is inclusief de bestaande inrit en verhardingen. De grond achter de nieuwe loods valt buiten het bouwvlak en krijgt de bestemming Agrarisch. De weide aan de oostzijde krijgt de bestemming Groen.

Nieuwe situatie			
Functie	oppervlakte	Waarde/m2	Waarde
Bedrijf	2.350 m2	€ 70,-	€ 164.500,-
Agrarisch gebied	2.400 m2	€ 5,-	€ 12.000,-
Groen/weide	1.250 m2	€ 1,-	€ 1.250,-
Totaal	6.000 m2		€ 177.750,-

De bestemmingswinst ten gevolge van de ontwikkeling is als volgt:

€ 177.750 - € 115.094 = € 62.656,-.

De berekende kwaliteitsverbetering wordt 20% van € 62.656,- = € 12.531,-



Afbeelding 8 Toekomstige situatie bebouwing

Te leveren tegenprestatie:

Een deel van de tegenprestatie wordt geleverd door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing. Het gaat om de volgende te slopen stallen:

Stal 3 = 102m²

Stal 4 = 402 m²

Stal 5 = 418 m²

Totaal: 922 m²

De nieuw te bouwen loods mag een maximum oppervlakte van 600 m² hebben. De mee te rekenen sloop voor tegenprestatie bedraagt: 922 m² – 600 m² = 322 m². Voor de sloop mag met een bedrag van € 25,00 gerekend worden. De investering wordt daarmee: 322 x € 25,00 = € 8.050,-

Daarnaast zal de bestaande mestvaalt van 49.5 m² verwijderd worden. Hiervoor mag een bedrag van € 3,00 gerekend worden. De investering wordt daarmee: 49,5 x € 3,00 = € 148,50

De totale tegenprestatie vanwege sloop bedraagt € 8.198,50.

Aanleg landschappelijke inpassing

Naast de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt voorzien in een investering door de aanleg van een landschappelijke inpassing volgens onderstaand inrichtingsplan:



Afbeelding 9 Inrichtingsplan

Voor de aanleg en beheer van de landschapselementen kunnen de volgende bedragen gerekend worden:

• Aanleg knip en scheerheg 150 m:	€ 2.940,-
• Beheer knip- en scheerheg € 11,70 p/m 10 jaar:	€ 1.755,-
• Planten en beheer 8 laanbomen diameter < 20 cm: 8 x € 94,02 =	€ 752,16
• Planten en beheer 4 hoogstamfruitbomen: 4 x € 123,40 =	€ 493,60
• 12 boomkorven rund (€ 50,72/stuk):	€ 608,64
Totaal:	€ 6.549,40

Totale tegenprestatie

In onderstaande tabel is de tegenprestatie samengevat,

Sloop bedrijfsbebouwing	€ 8.198,50
Landschappelijke inpassing	€ 6.549,40
Totaal tegenprestatie	€ 14.747,90
Berekende vereiste tegenprestatie kwaliteitsverbetering	€ 12.531,-

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de verplichte uitvoering het landschapsplan en de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen.

Het plangebied

Voor het plangebied zijn verder de volgende artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

- Artikel 7 – Gemengd landelijk gebied
- Artikel 33 – Mestbewerking (rechtstreekse werking)
- Artikel 34 – Veehouderijen (rechtstreekse werking)

Voor de beoogde ontwikkeling is met name artikel 7 – Gemengd landelijk gebied van toepassing. De artikelen 33 en 34 zijn niet van toepassing voor de beoogde ontwikkeling, aangezien de intensieve veehouderij wordt beëindigd en een niet-agrarische bedrijf wordt opgericht.

Gemengd landelijk gebied

Artikel 7.10 van de Verordening Ruimte bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie. Binnen dit artikel zijn enkele voorwaarden gesteld om een bedrijf met een niet-agrarische functie te vestigen binnen het gemengd landelijk gebied.

Eén van de voorwaarden is dat de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling maximaal 5.000 m² bedraagt. Het huidige agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 4.238 m². Zodoende voldoet het bouwvlak al reeds aan dit vereiste. Tevens wordt het bouwvlak verkleind. Het achterste gedeelte van het perceel (2.497 m²) wordt namelijk onbebouwde agrarische grond.

Verder dient overtollige bebouwing te worden gesloopt. Op langere termijn worden alle gebouwen, behoudens de bedrijfswoning, gesloopt en een nieuwe loods gerealiseerd. Op korte termijn is het echter niet mogelijk om dit te realiseren, daarom is een meerjarenplan opgezet waarbij stap voor stap de overtollige bebouwing wordt gesloopt. De varkensstallen worden sowieso in het kader van de verplichte asbestsanering voor 2024 verwijderd. Daarnaast wordt uiteraard met het bouwen van de nieuwe loods zo veel

mogelijk aangesloten bij de bestemmingsplanbepalingen, zodat de nieuwe loods maximaal 600 m² zal bedragen. Op termijn wordt aan de voorwaarde om overtollige bebouwing te slopen voldaan.

Het toekomstige bedrijf verricht timmerwerkzaamheden op locatie. De planlocatie zal worden gebruikt om materialen op te slaan en lichte, voorbereidende timmerwerkzaamheden te verrichten. Deze werkzaamheden zijn vergelijkbaar met de werkzaamheden van aannemersbedrijven met een werkplaats met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 1.000 m² en vallen derhalve binnen de milieucategorie 2 zoals die door de VNG in de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt gehanteerd. De beoogde ontwikkeling leidt zodoende niet tot een bedrijf behorend bij milieucategorie 3.

De planlocatie wordt enkel en alleen ten behoeven van het eigen bedrijf ingezet, zodat er geen twee of meer zelfstandige bedrijven ontstaan. Daarnaast zal geen sprake zijn van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie dan wel een detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m². De beoogde activiteit leidt zodoende niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling past binnen de bepalingen die voortvloeien uit de Verordening Ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Herijking Rooi(s)e Draad

'De Rooi(s)e draad' is de integrale strategische visie van Sint-Oedenrode. De oorspronkelijke visie is opgesteld in 2005 en heeft veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Om de visie zo actueel mogelijk te houden is een herijking van 'De Rooi(s)e draad' opgesteld.

Het gaat om een herijking en niet om een compleet nieuwe visie. Zodoende ligt de focus op de beleidsterreinen waar sprake is van een andere koers ten opzichte van de oorspronkelijke 'De Rooi(s)e draad'. Het accent ligt bij de herijking op een drietal belangrijke thema's:

- Woningbouw en Leefbaarheid;
- Vitaal Platteland;
- Economie en Ruimtelijke ontwikkeling.

Vitaal platteland

De visie met betrekking tot het vitaal platteland is het blijven vasthouden aan het groene imago als plattelandsgemeente. Daarnaast vindt een transitie in de landbouw plaats. Sint-Oedenrode wil een groene gemeente zijn waar landbouw een belangrijke plaats in blijft nemen. Van belang hierbij is de samenwerking van de agrariërs en de overige huidige en

potentieel toekomstige gebruikers van het landelijk gebied. Voor een vitaal platteland is een vitale agrarische sector van belang. Dat neemt niet weg dat de agrarische sector zal krimpen. Een substantieel aantal bedrijven zal de agrarische activiteiten beëindigen. De gemeente richt zich daarom op een passende herontwikkeling van bestaande werklocaties in het buitengebied. Ondernemers krijgen de ruimte en benutten de mogelijkheden voor ruimtelijke transitie passend bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in een passende herontwikkeling van een bestaande werklocatie in het buitengebied. Een intensieve veehouderij wordt beëindigd, waardoor ruimte ontstaat voor een nieuwe bedrijfsfunctie, namelijk een timmerbedrijf. Zodoende past de beoogde ontwikkeling binnen de integrale strategische visie 'De Rooi(s)e draad'.

4. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

4.1 Monumenten en archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening mee te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaalt dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Binnen het plangebied is geen bebouwing gelegen die is aangemerkt als een rijks-, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen monumenten waar bij het realiseren van de beoogde ontwikkeling rekening mee gehouden dient te worden.

Archeologische waardenkaart

Voor het opstellen van een eigen gemeentelijk beleid is een gedetailleerde inventarisatie van de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden een vereiste. Om hierin te voorzien is voor de gemeente Sint-Oedenrode een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de bekende archeologische terreinen ook zones met een bepaalde archeologische verwachting (in dit geval: lage, middelhoge en hoge verwachting). De bekende archeologische vindplaatsen betreffen locaties waarvan reeds is vastgesteld dat er archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn.

Het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Het gaat hierbij om gebieden waar op grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten. In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 2'. Voor deze gebieden geldt dat een

onderzoek noodzakelijk is bij verstoring dieper dan 50 cm – maaiveld en gebouwen groter dan 500 m². Als uitzondering geldt deze verplichting niet voor het bouwen binnen het bouwvlak en binnen de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Horeca’, ‘Maatschappelijk’, ‘Recreatie’, ‘Sport’ en ‘Wonen’.



Afbeelding 9 Uitsnede Archeologische waardenkaart (zwart omlijnd is plangebied)

Onderzoek

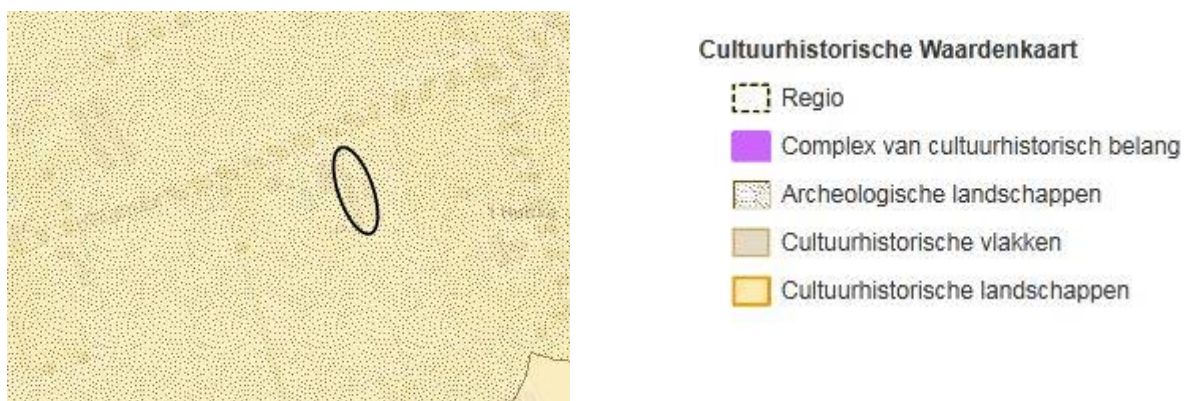
Het plangebied heeft een bestaand bouwvlak en wordt bestemd met de bestemming ‘Bedrijf’. Zodoende is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor het plangebied zijn geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant(CHW)

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijke erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).



Afbeelding 10 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

De Meierij

Het plangebied is gelegen binnen De Meierij. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Daarnaast wordt De Meierij gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Een van de beeldbepalende aspecten van De Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De provincie heeft de volgende ontwikkelingsstrategie bepaald voor De Meierij:

- Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
- De cultuurhistorische waarden van De Meierij in hun samenhang ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

Door de overvloedige bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één loods met ten hoogste een oppervlakte van 600 m² te realiseren, wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. Het toekomstige aantal vierkante meters is lager dan het huidige aantal vierkantenmeters. Tevens wordt de nieuwe loods in het verlengde van de woning gerealiseerd. Hierdoor blijven de zichtlijnen naar het achter gelegen landschap behouden. Het landschap van De Meierij blijft zodoende onaangetast.

4.2 Milieueffectrapportage (plan m.e.r.)

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarden toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

In het plangebied is sprake van een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat om de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en de bouw van een loods met een oppervlakte van maximaal 600 m². De beoogde ontwikkeling valt onder de activiteit D11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D11.2 in bijlage II van het Besluit vermeldt:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling valt beneden bovenstaande drempelwaarden, zodoende wordt volstaan met een vormvrij m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r.

Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	Activiteit D11.2: stedelijke ontwikkeling met als drempelwaarde een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m ² of meer. Initiatief: bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' en het slopen van overtollige bedrijfsbebouwing en het realiseren van totaal 600 m ² aan bedrijfsbebouwing.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Nee
Verontreiniging en hinder	Geen overschrijding van wettelijke normen.
Risico voor ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.	Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Grond wordt gebruikt voor agrarische doeleinden (intensieve veehouderij) met een daarbij horende bedrijfswoning.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen natuurlijke hulpbronnen in het gebied
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken,	Er treden geen negatieve effecten op voor dergelijke gebieden als gevolg van het plan.

H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Zeer klein.
Grensoverschrijdend karakter	n.v.t.
Orde van grootte en complexiteit effect	Nihil
<i>Monumenten & Archeologie</i>	Het aspect monumenten & archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gelegen en op grond van het vigerend bestemmingsplan is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.
<i>Bodem</i>	Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
<i>Geluid</i>	In onderhavig plan wordt geen geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Bedrijfsgebouwen behoren volgens de Wet geluidhinder niet tot geluidgevoelige objecten. Zodoende vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
<i>Externe veiligheid</i>	In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen en/of gevaarlijke transportroutes gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.
<i>Geur</i>	De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 105 meter van de bedrijfsbebouwing van het plangebied. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van circa 175 meter. Het aspect geur vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
<i>Lucht</i>	

<i>Bedrijf en milieuzonering</i>	De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht De omliggende agrarische bedrijven vormen door de afstand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het timmerbedrijf valt binnen de milieucategorie 2 (VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'). De minimale afstand bedraagt 30 meter met betrekking tot het geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarnaast wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning tevens de bedrijfswoning bij de nieuwe bestemming. Hierdoor blijft het beschermingsniveau hetzelfde. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
<i>Natuur</i>	Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
<i>Water</i>	Het verhard oppervlak neemt af. De opvang van hemelwater vindt geheel op eigen perceel plaats. Het water wordt geïnfiltreerd in de bodem. De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het waterbeleid
<i>Kabels en leidingen</i>	In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen.
<i>Radarverstoringsgebied</i>	De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen het radarverstoringsgebied.

Conclusie

Het plan leidt niet tot belangrijke nadelige milieueffecten, gelet op de kenmerken van de activiteit, de geringe mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Zodoende is voor de beoogde ontwikkeling geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienst van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Beoogde ontwikkeling

Volgens artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Sint-Oedenrode is een bodemonderzoek vereist ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bevat een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Dit geldt echter slechts voor gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Bij een bedrijfsbestemming voor een timmerbedrijf is dat niet het geval. De loods wordt gebruikt om materialen op te slaan en lichte timmerwerkzaamheden te verrichten. Hier zullen niet voortdurend mensen verblijven, aangezien het timmerbedrijf de meeste timmerwerkzaamheden op locatie worden verricht. Er zijn geen personen (nagenoeg) permanent aanwezig. Een verkennend bodemonderzoek voor dit project is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Onder geluidgevoelige functies wordt verstaan:

- woningen;
- geluidgevoelige terreinen, terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemeen, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg of woonwagendplaatsen;
- andere geluidsgevoelige terreinen, onderwijsgebouw, ziekenhuizen en verpleeghuizen; andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit geluidhinder.

Beoogde ontwikkeling

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructuur.

In onderhavig plan wordt geen geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Bedrijfsgebouwen behoren volgens de Wet geluidhinder niet tot geluidgevoelige objecten. Zodoende is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. Deze risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Binnen een bepaald invloedsgebied van een risicobron is een groepsrisico aanwezig. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Inventarisatie van risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

Inrichtingen

De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde inrichtingen is circa 640 meter. In beide gevallen gaat het om een bovengrondse propaanopslag. De afstand tussen het plangebied is dusdanig dat kan worden uitgesloten dat externe veiligheid een belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze risicobronnen.

Transport over de weg

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen rijkswegen of provinciale wegen gelegen die een beperking vormen ten aanzien van de externe veiligheid. Ook zijn binnen of in de directe nabijheid van het plangebied geen wegen waarvoor transport van gevaarlijke stoffen is gerouteerd.

Transport over water

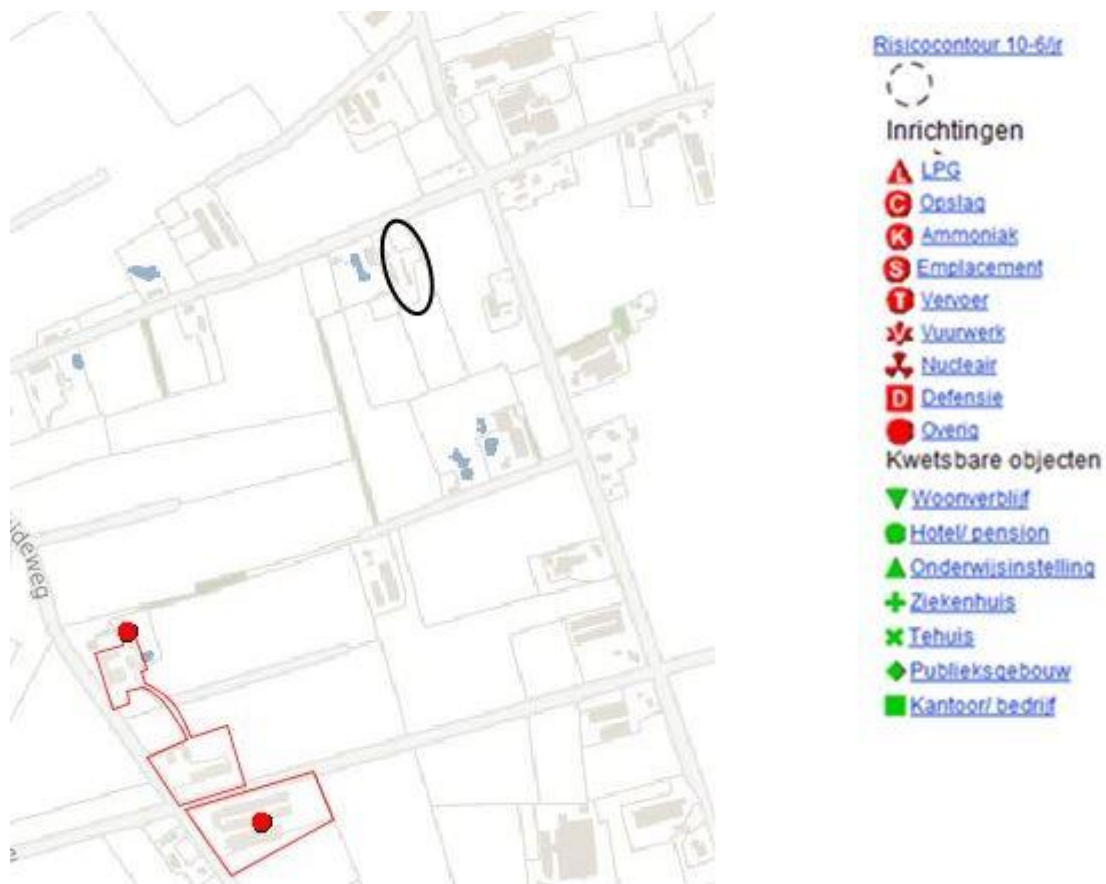
Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over water blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen vaarweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een beperking geven of van invloed zijn op het plangebied.



Afbeelding 11 Uitsnede Risicokaart (zwart omlijnd is plangebied)

Conclusie

Met betrekking tot het transport over de weg, spoor- en waterwegen, buisleidingen en inrichtingen zijn er geen beperkingen ten aanzien van externe veiligheid.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat nadrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan

de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot en geurgevoelig object (zoals een woning). Hierin is bepaald dat de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het buitengebied 100 meter moet bedragen.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de 'Geurgebiedsvisie' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij'. Zowel de verordening als de visie gaat enkel in op de volgende gebieden: invloedsgebied woonkernen, plangebieden voor woningenbouw en bedrijfsterrein. Het plangebied is gelegen buiten deze gebieden. Voor overige gebieden binnen de gemeente Sint-Oedenrode gelden de wettelijke standaardnormen.

Beoogde ontwikkeling

Direct ten westen van de locatie is een vab-locatie (voormalige agrarisch bedrijf) gelegen. Ten oosten is weliswaar sprake van een agrarische locatie waar intensieve veehouderij is uitgesloten. Deze locatie ligt op circa 105 meter van de bedrijfsbebouwing van het plangebied. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van circa 175 meter. Daarnaast maakt de beoogde ontwikkeling geen geurgevoelig object mogelijk. Zodoende vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Lucht

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de bijlagen van de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze ‘niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

De beoogde bestemmingswijziging van ‘Agrarisch’ naar ‘Bedrijf’ zal een verwaarloosbare invloed hebben op de luchtkwaliteit. Door de kleinschaligheid van het bedrijf neemt het aantal verkeersbewegingen niet of zeer beperkt toe. Daarnaast wordt de bestemming met intensieve veehouderij beëindigd en vervangen door een bedrijfsbestemming met een zeer beperkte impact op de luchtkwaliteit. Deze ontwikkeling kan voor de luchtkwaliteit als gunstig worden beschouwd. De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en kan gezien worden als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens worden geen gevoelige functies toegevoegd, waarvoor een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast bij gevoelige functies, zoals woningen, zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben of zijn meldingsplichtig in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven en voorzieningen die vallen onder de Wet milieubeheer dienen te voldoen aan de eisen uit de WM en Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor een beperkt aantal bedrijven gelden specifieke voorschriften die zijn vastgelegd in een vergunning.

In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en gevoelige functies. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een landelijk gebied. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand tot gevoelige inrichtingen zoals woningen.

Beoogde ontwikkeling

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele (intensieve) veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 105 meter. De omliggende agrarische bedrijven vormen zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Anderzijds moet worden gekeken of de beoogde bedrijfsbestemming geen belemmering is voor de omliggende agrarische bedrijven en woningen. Een bedrijfsbestemming in de vorm van een loods waar materialen worden opgeslagen en lichte timmerwerkzaamheden worden uitgevoerd, levert echter geen belemmeringen op.

Ten noordoosten van het plangebied zijn enkele woonbestemmingen gelegen, waarvan de dichtstbijzijnde op 85 meter van het bouwblok ligt. De werkzaamheden die zullen worden verricht zijn vergelijkbaar met de werkzaamheden van aannemersbedrijven met een werkplaats met een bedrijfsvloeroppervlakte van minder dan 1.000 m² en vallen binnen de milieucategorie 2 zoals die door de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt gehanteerd. De minimale afstand tot een geluidgevoelig object bedraagt 30 meter met betrekking tot het geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarnaast wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning tevens de bedrijfswoning bij de nieuwe bestemming. Hierdoor blijft het beschermingsniveau van de bedrijfswoning hetzelfde.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Natuur

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming).

Natura 2000

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten. Deze zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden, pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied

niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Kampina & Oisterwijkse Vennen) ligt op ongeveer 12 km afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde EHS gebied is het bosgebied Diependaal gelegen op circa 500 meter van het plangebied. Door de aard en de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en de afstand tot de natuurgebieden is geen negatief effect te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natura 2000 gebied.

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor een ontheffing in concrete gevallen en daarnaast gelden op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen. Het besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan welke planten- en diersoorten zijn beschermd. De Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstelling van toepassing is. De regeling van de Flora- en faunawet met de uitvoeringsregelingen houdt in dat in een concreet geval alleen een specifieke ontheffing hoeft te worden aangevraagd als er een gerede kans is dat beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing is. Ontheffing voor vogels is niet mogelijk.

Daarnaast komt op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld de uitspraak 10 april 2013 nr. 201109380/1, de vraag vooraf voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet aan de orde in beginsel in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

Beoogde ontwikkeling

De impact van het toekomstige gebruik (opslag en het verrichten van lichte timmerwerkzaamheden) op de omgeving is zeer beperkt. De EHS en andere kwetsbare gebieden bevinden zich op (grote) afstand van het plangebied. Door de ontwikkeling gaat geen leefgebied dat geschikt is voor beschermde soorten verloren. De nieuwe loods wordt op vrijwel dezelfde positie gesitueerd als de huidige stallen. Zodoende valt uit oogpunt van

zowel soorten- als gebiedsbescherming op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten dat de Flora- en faunawet een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Kader

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn naar de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheden om water uit de huizen te houden).

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal water- en milieuplan

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode van 2016-2021 en hoe deze doelstellingen worden gerealiseerd. Meer dan voorheen wordt ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, geeft het Waterbeheerplan alleen aan wat het waterschap wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe dat moet worden gedaan. De volgende thema's komen aan bod:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied.
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw.
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten.
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken.
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:
benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²)

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig

Beoogde ontwikkeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met aanduiding(en) ter bescherming van bodem- of grondwater of ten behoeve van waterberging of ontwikkeling van natte natuurwaarden. Daarnaast is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' ter plaatse geen waterhuishoudkundige aanduiding opgenomen.

Verhard oppervlak

Als een ontwikkeling leidt tot meer bebouwing en verharding in vergelijking met de bestaande situatie moeten voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden, zodat niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet menging van schoon en vuil water worden voorkomen.

In onderhavig plan is geen sprake van een toename in oppervlakte aan verharding.

Bebouwing/verharding huidige situatie	Opp. m ²	Bebouwing/verharding toekomstige situatie	Opp. m ²
Agrarische bedrijfswoning	70	Bedrijfswoning	70
Bijgebouw bedrijfsbebouwing	86	Bedrijfsbebouwing	600
Loods	98		
Varkensstallen	820		
Totaal verhard	1.074	Totaal verhard	670

De opvang van hemelwater vindt geheel op eigen perceel plaats. Het water wordt geïnfiltreerd in de bodem. De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het waterbeleid.

Conclusie

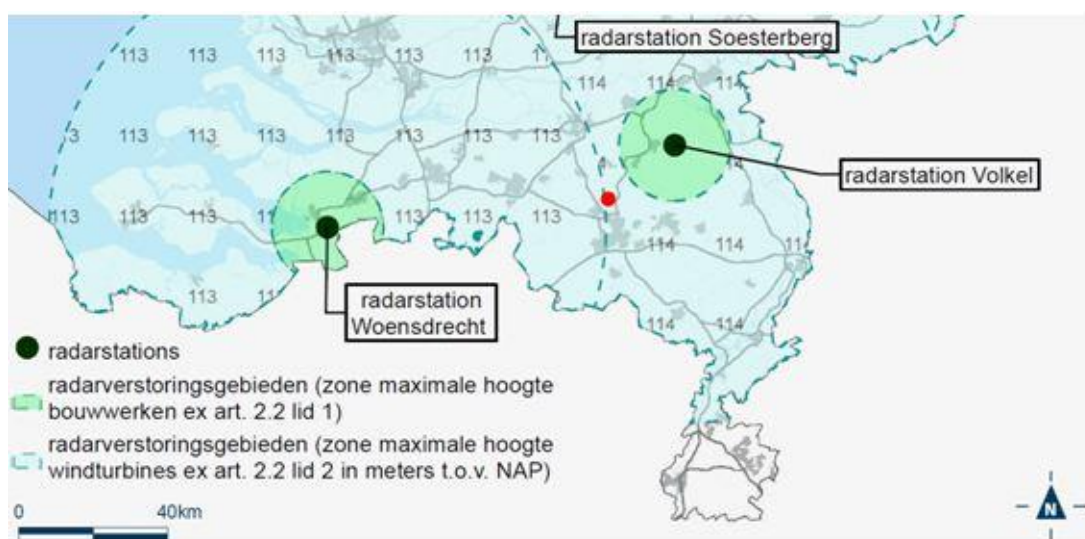
Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. In het plangebied of in de directe omgeving komen geen planologisch relevante kabels en leidingen voor. Derhalve staan dergelijke belemmeringen de planvorming niet in de weg.

4.12 Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende militaire en civiele radarposten. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn gebieden aangewezen waarbinnen een toetsing verplicht is. De toetsingsplicht maakt onderscheid in windturbines enerzijds en gebouwen en andere bouwwerken anderzijds. Dit is noodzakelijk, aangezien windturbines een grotere kans hebben een radar te verstoren. Plannen voor gebouwen zijn toetsingsplichtig indien deze zijn voorzien binnen 15 km van een radarpost en indien de hoogte het opstelpunt van de radarinstallatie met een bepaalde hoogte overstijgt.



Afbeelding 12 Uitsnede van de Kaart radarstations en radarverstoringsgebieden (rode stip is plangebied).
Bron: Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening - Staatscourant 2012 nr. 18324 7 september 2012.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen het radarverstoringsgebied. Zodoende is verdere toetsing niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De achterzijde van het voormalige bouwvlak is bestemd als Agrarisch zonder bouwmogelijkheden.

Artikel 4 bestemming Bedrijf

Binnen de bestemming Bedrijf is uitsluitend een timmerwerkbedrijf toegestaan met een maximum bebouwd oppervlak van 600 m². Daarnaast is een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor het gebruik en bouwen ten dienste van deze bestemming alleen mogelijk is indien de vereiste landschappelijke inrichting wordt uitgevoerd en in stand gehouden en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen uiterlijk in 2020 gesloopt zijn.

Artikel 5 Groen

De weide met hoogstamfruitbomen aan de voorzijde is bestemd als Groen.

Artikel 6 en 7 Waarde - Archeologie

Deze artikelen bevatten de archeologische dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen, onder andere voor het ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot afwijking.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 14 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter visie legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 9 november 2016 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.